

과도하게 높은 부동산 양도소득세 부담, 이런 나라 없다

김동우

□ 정부의 부동산 정책 동향

- 정부는 부동산 시장 안정화를 위해 24차례에 걸쳐 부동산 대책을 발표하였음.
- 8월 4일 국회 본회의에서 소득세법, 종합부동산세법 개정안이 통과되어 2021년 6월 1일부터 양도세율이 최고 72%까지 상향되었음.
- 양도소득세 최고 세율 72%에 지방소득세 7.2%를 추가하면 실질적인 양도소득세 최고세율은 79.2%로 높아짐.
- 1년 내 보유 주택 양도 시 기존 양도세율은 기존 40%에서 70%로 상향, 2년 내 보유 주택 양도 시 기존 양도세율은 기존 기본세율에서 60%로 상향되었음.

<표 1> 개정된 양도소득세 세율

구분		이전			12.16 대책	개정	
		주택 외 부동산	주택 및 입주권	분양권	주택 및 입주권	주택 및 입주권	분양권
보유 기간	1년 미만	50%	40%	(조정대상지역) 50% (기타지역) 기본세율	50%	70%	70%
	2년 미만	40%	기본세율		40%	60%	60%
	2년 이상	기본세율	기본세율		기본세율	기본세율	

정부 정책의 문제점

□ 세금증가로 인한 주거 비용의 증가로 임대시장 마비 초래

- 양도세가 늘어나면 부동산 관련 보유 및 주거 비용이 증가함. 세금 증가가 주거비용 증가로 귀결되면 전세, 월세 부담 또한 높아짐.
- 주택임대차보호법 개정 이후부터 심각해진 공급 부족이 더욱 악화될 것으로 보임. 이로 인해 전세 품귀 현상이 더 심해질 전망이다.
- 집없는 자와 세입자를 보호한다는 명분에도 불구하고 세금 증가와 규제가 전세 대란을 일으키는 역설을 낳음.

□ 실험장이 된 부동산 시장

- 정부를 믿고 임대사업자로 등록한 사람들의 반발이 이어지고 있음. 정부는 뒤늦게

[팩트&파일]

양도소득세 중과 제외 대상을 넓히는 보완책을 마련

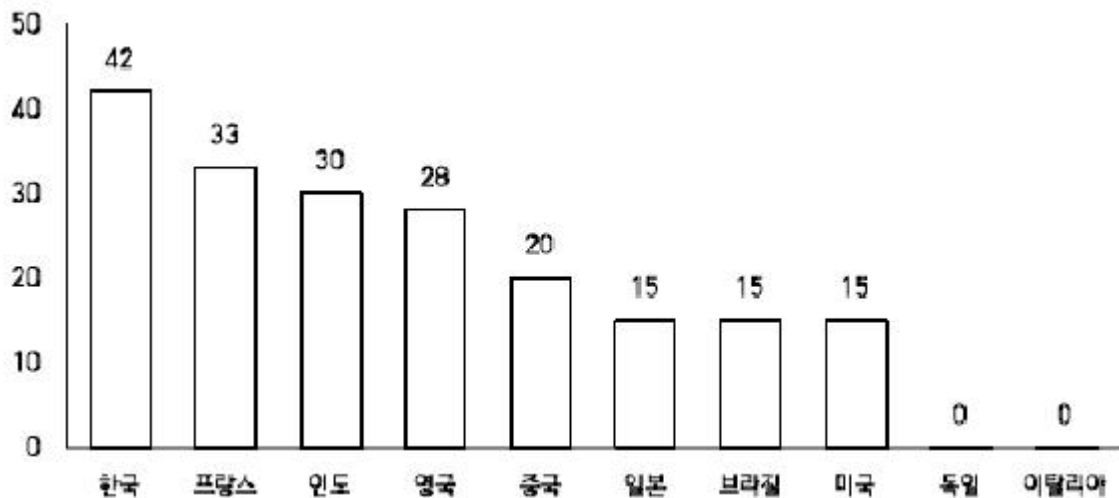
- 기획재정부는 임대소득에 대한 소득세 및 법인세 감면과 임대주택에 대한 종합부동산세 합산 배제 등의 혜택을 없애지 않기 위한 개정안을 다시 국회에 낼 예정.
- 일방적으로 법안을 통과시킨지 사흘 만에 다시 고치기로 하면서 ‘땀질 입법’이 논란이 되고 있음.

□ 과도하게 높은 양도소득세 부담

- <그림1>은 특정 조건에서 부동산 매매 시에 각 국가의 양도인이 부담하는 양도소득세율을 정리한 표임.
- 한국은 GDP 상위 10개국 중 양도세 부담이 가장 높음.
- 소득세가 높은 북유럽 국가들 (핀란드 34%, 스웨덴 30%, 덴마크 24%)와 비교해도 과도하게 높은 세율임.

<그림 1> 국내총생산(GDP) 상위 10개 국가의 부동산 양도소득세

(단위: %)



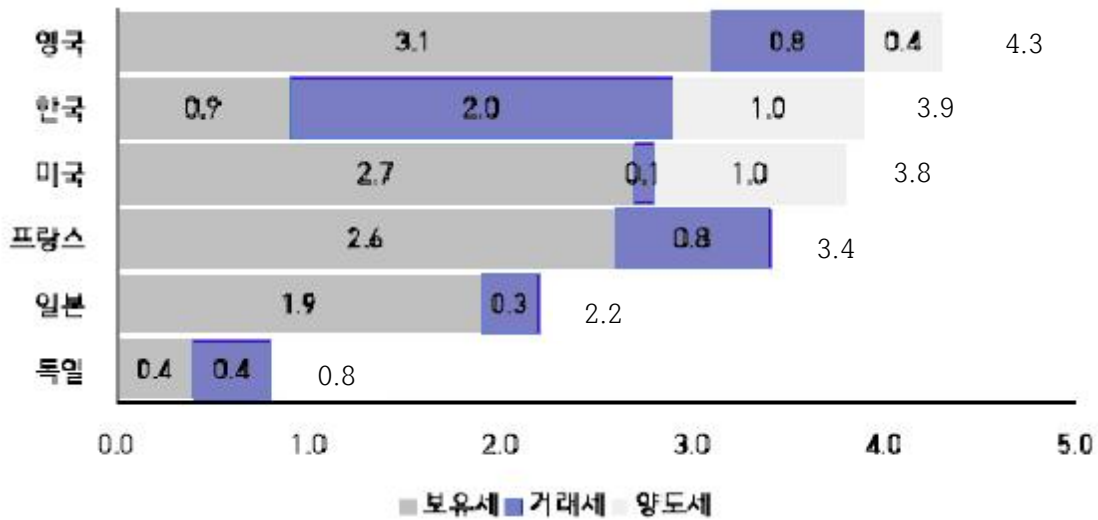
※ 다주택자인 부부가 \$250,000(한화 약 3억 원)의 부동산을 10년 소유한 후 양도하는 상황을 가정
출처: Global Property Guide Research

□ 부동산 거래세 더하면 OECD 2위

- 한국은 GDP 대비 거래세 비율이 2%로 OECD 국가 중 가장 높은 수준임.
- 양도세까지 더한 전체 부동산 관련 세금이 GDP에서 차지하는 비율은 3.9%로 영국 4.3%에 이어 두 번째로 높음.
- 부동산 거래에 따른 세금이 많은 상황에서 양도세를 일방적으로 올리는 것은 문제이며 국민의 재산권과 거래의 자유를 과도하게 침해하는 행위임.

<그림 2> OECD 주요국 부동산 관련 세금 비교

(단위: %)



※ 2018년 기준, GDP 대비 비율
출처: OECD, 조선일보

□ 부동산 규제의 부작용 사례

- 미국 뉴욕주가 1970년대 임대료 인상을 규제하자 집주인들이 주택 유지·보수를 외면하면서 슬럼화 지역이 속출했음.
- 영국은 1965년에 도입한 공정임대료 제도를 사실상 폐지했음.
- 1989년 한국에서 임대차 계약 기간을 1년에서 2년으로 연장하는 법이 시행됐을 때 도 그해 서울의 전세금이 24%나 폭등했음.
- 부동산 가격에 대한 규제가 강화될수록 피해는 세입자에게 돌아감.

□ 현실을 외면한 부동산 규제

- 부동산 양도소득세 세율을 과도하게 높인 법률 개정안은 개인의 재산권을 크게 침해하면서도 정책 목표 달성의 효과가 불분명한 과잉 입법임.
- 노태우 정부 때 '토지공개념'에 따라 제정된 택지소유상한에 관한 법률이 "과도한 침해이자 신뢰보호의 원칙 및 평등 원칙에 위반된다"는 이유로 1999년 핵심 조항이 무효화된 사례가 있음.
- 임대차 보호법상 전·월세 상한제와 계약갱신청구권을 현재 계약까지 적용한 데 대해서는 헌법 13조 '소급입법 금지' 원칙을 위반한 행위임.
- 시장경제의 원리와 법치주의를 무시하고 부동산 문제를 반시장적으로 접근하는 것은 부동산 시장의 혼란만 가중할 뿐임.

[팩트&파일]

해결책

- 서민층의 주거 안정이 주택 정책의 목표가 되어야 함
 - 강남 집값을 잡는 것이 정책의 목표가 되어서는 안됨.
 - 부동산에 대한 과도한 세금 부과와 규제는 주거비용을 높여 주거 안정화를 해치고 부동산 시장을 왜곡시키는 부작용을 초래할 것임.

- 주택 공급의 확대와 고가주택 기준 변경
 - 초과 수요 해소를 위해 광역 신도시 방식으로 공공개발을 하는 것이 아니라 인기 지역에 공급량을 늘리도록 해야 함.
 - 재개발 및 재건축 계획을 통한 공급량 확대가 우선이 되어야 하며 과도한 규제를 해소 과열된 부동산 시장을 안정화해야 함.
 - 1가구 1주택에 대한 양도소득세 관련하여 고가주택 기준을 현행 9억원에서 20억원으로 개선할 필요가 있음.